Société ontarienne d'hypothèques et de logement

Rapport annuel 2008-2009

Ministry of
Municipal Affairs
and Housing

Office of the Minister

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel. 416 585 7000
Fax 416 585 6470
www.ontario.ca/MAH

Ministère des
Affaires municipales
et du Logement

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17e étage
Toronto ON M5G 2E5
Tél. 416 585 7000
Téléc. 416 585 6470
www.ontario.ca/MAH

Ontario

À l'ATTENTION DU LIEUTENANT-GOUVERNEUR

DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO

VOTRE HONNEUR,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, pour votre information et celle de l'Assemblée législative, le rapport annuel de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement relative à 2008-09.

Le tout respectueusement soumis.

Le ministre,

Jim Bradley

Ontario Mortgage and Housing Corporation
777 Bay Street, 2nd Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel.: 416 585-6455
Fax: 416 585-7330

Société ontarienne d'hypothèques et de logement
777, rue Bay, 2e étage
Toronto ON M5E 2E5
Tél. : 416 585-6455
Téléc. : 416 585-7330

Ontario

Ontario Mortgage and Housing Corporation

Société ontarienne d'hypothèques et de logement

À L'ATTENTION DE L'HONORABLE JIM BRADLEY
MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

Monsieur le Ministre,

J'ai le plaisir de vous présenter, au nom du conseil d'administration de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement (SOHL), le rapport annuel pour 2008-2009.

Le tout respectueusement soumis.

Pam Skinner
Vice-Présidente
Société ontarienne d'hypothèques et de logement

Pièces jointes

Message de la présidente

Je tiens à remercier mes collègues au sein du conseil d'administration, les cadres de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement (SOHL), de même que le personnel du ministère, pour leur contribution aux activités de la Société.

Le conseil a cette année fait ses adieux à Mme Elizabeth McLaren, et il a accueilli deux nouveaux membres, à savoir M. Robert Taylor et moi-même. J'ai pour ma part été nommée présidente du conseil, et M. James Cassamatis a été nommé trésorier de la Société à la suite du départ à la retraite du précédent titulaire de cette fonction, M. Robert Balaban.

Au fil des années, la SOHL a adopté de saines méthodes de gouvernance comme fondement du succès de ses activités. Ce fondement est aujourd'hui d'autant plus robuste que nous sommes bien déterminés à le consolider en permanence.

La SOHL se fait un devoir de refléter le plus haut degré d'intégrité, de transparence, de responsabilité, d'efficacité et de performance.

En 2008-2009, la SOHL a continué de s'acquitter de ses obligations relatives aux anciens programmes de logement, notamment en matière de règlement de la dette, de même que de ses responsabilités légales et environnementales liées aux terrains et immeubles faisant partie de l'ancien portefeuille de logements sociaux.

En juin 2008, la Société a signé un nouveau protocole d'entente avec le ministère des Affaires municipales et du logement et elle a adopté un nouveau règlement administratif n° 1, englobant ses anciens règlements 1 et 2. Durant l'exercice écoulé, cinq questions de responsabilité environnementale potentielle ont été soulevées, dont deux (l'une à Thunder Bay, l'autre à Minaki) ont donné lieu à des réclamations auxquelles la SOHL a donné suite. Présentement, le conseil est saisi de demandes d'assainissement touchant des biens-fonds situés à Kenora, Toronto, York et Stratford.

Cette année, les derniers logements sociaux exclus du transfert de responsabilités en 2001 en raison d'une question juridique en suspens ont été transférés aux municipalités. Le transfert visant les biens-fonds de Sarnia avait été finalisé en 2008.

La SOHL décerne des bourses pouvant atteindre 3 000 et 1 000 $ pour le financement d'études à temps plein et à temps partiel, respectivement, et ce, à des Ontariennes et Ontariens qui résident dans un logement à loyer indexé sur le revenu. En 2008-2009, les bourses, au nombre de 931, se sont élevées à 1 300 $ pour les personnes qui étudiaient à temps plein et à 440 $ pour celles qui étudiaient à temps partiel.

Cette année, ce programme de bourses, baptisé « Bourses Albert Rose », a été doté de 1,15 million de dollars par le ministère des Affaires municipales et du Logement, à quoi ce sont ajoutés 30 000 $ qui lui ont été légués dans le cadre d'une succession ontarienne. Le comté de Dufferin a par ailleurs contribué 250 $ additionnels par bourse attribuée à chaque étudiante ou étudiant résidant sur son territoire.

La présidente,
Kathleen Blinkhorn

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOHL

La Société ontarienne d'hypothèques et de logement (SOHL) dispose d'un conseil d'administration formé de membres qui sont nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil et qui rendent compte au ministre des Affaires municipales et du Logement de la bonne exécution du mandat de la Société.

Ce conseil, dont les cinq membres (six lors de sa réunion de décembre 2008) sont fonctionnaires, supervise les activités de la SOHL.

En 2008-2009, ces membres étaient les suivants :

- Kathleen Blinkhorn (présidente, administratrice), sous-ministre adjointe, ministère des Affaires municipales et du Logement;
- Pam Skinner (vice-présidente, administratrice), sous-ministre adjointe, Division de la gestion des activités ministérielles, ministère des Affaires municipales et du Logement;
- Elizabeth McLaren (administratrice jusqu'à son départ en retraite le 31 décembre 2008), sous-ministre adjointe, Division des services municipaux, ministère des Affaires municipales et du Logement;
- Dana Richardson (administratrice), sous-ministre adjointe, Division des administrations locales et des politiques d'aménagement, ministère des Affaires municipales et du Logement;
- Janet Hope (administratrice), Direction de la planification et des politiques stratégiques, ministère des Services sociaux et communautaires;
- Robert Taylor (administrateur à compter du 1er octobre 2008), sous-ministre adjoint, Division des services municipaux, ministère des Affaires municipales et du Logement.

MANDAT

La SOHL tient son mandat de quatre textes législatifs, à savoir la *Loi de 2006 sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement*, la *Loi sur le développement du logement*, la *Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement* et la *Loi nationale sur l'habitation*.

La Société est habilitée à détenir des biens-fonds, contracter des emprunts, octroyer des prêts, émettre des débentures et conclure des ententes au nom de la Couronne, le tout sous réserve de l'approbation du lieutenant-gouverneur.

Son mandat actuel prévoit qu'elle continue de s'acquitter de ses obligations en matière de règlement de la dette, d'administrer le service des emprunts et de toutes les débentures consolidées se rapportant aux programmes de logement public et de résidences universitaires comme au Fonds du Régime de pensions du Canada, de satisfaire à toutes les exigences juridiques liées aux anciens logements sociaux et aux logements publics actuels, de même que d'exécuter toute autre fonction dont le gouvernement peut la charger.

ACTIVITÉS EN 2008-2009

La SOHL a fait face à ses obligations financières concernant le règlement de la dette et le service des emprunts liés aux anciens programmes de logement et à l'ancien portefeuille de logements sociaux, et elle a administré un fonds de crédit renouvelable dans le cadre du Programme de logement abordable pour accédants à la propriété qui est la composante provinciale de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable.

La responsabilité de la SOHL est engagée dans toute question juridique mettant en cause l'ancien portefeuille de logements sociaux, notamment en ce qui a trait à d'éventuelles atteintes à l'environnement visées par la *Loi sur la protection de l'environnement*. En 2008-2009, la Société a donné suite à deux réclamations invoquant sa responsabilité à cet égard.

La SOHL tient par ailleurs la Société canadienne d'hypothèques et de logement à couvert de tout préjudice dans l'éventualité où certaines sociétés de logement sans but lucratif se trouveraient en défaut de remboursement concernant leurs prêts hypothécaires. Elle n'a jusqu'à ce jour pas eu à intervenir dans une situation de cette nature.

La SOHL a décerné 931 bourses Albert Rose à des étudiantes et étudiants habitant dans des logements à loyer indexé sur le revenu, afin de les aider à poursuivre leurs études.

ADMINISTRATION DE LA DETTE DU LOGEMENT PUBLIC

La Société de logement de l'Ontario (SLO) s'est procuré les fonds nécessaires à l'aménagement de logements publics en contractant des emprunts auprès de la province comme de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le financement des divers ensembles résidentiels qu'elle a créés. Elle a ainsi émis vingt-neuf (29) débentures consolidées assorties d'échéances échelonnées de 2003 à 2028. Neuf de ces débentures sont arrivées à maturité entre 2003 et 2008, et dix-neuf (19) d'entre elles demeurent en cours. Malgré le transfert des ensembles de logements publics aux sociétés de logement des municipalités, la SOHL continue d'administrer les obligations financières de la SLO, notamment en matière de règlement de la dette de celle-ci, y compris le service de la totalité de ses emprunts et de ses débentures consolidées.

ADMINISTRATION DES PRÊTS AUX COLLÈGES ET AUX UNIVERSITÉS

Entre 1969 et 1972, la SOHL (anciennement la Société de logement de l'Ontario ou SLO) a consenti des prêts à vingt (20) collèges et universités en vue de l'aménagement de résidences pour étudiantes et étudiants sur leurs campus. Elle s'est procuré les fonds nécessaires à ces prêts auprès de la province et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. À titre de garantie pour ces prêts, la SOHL a obtenu des baux sur les terrains sur lesquels ces résidences ont été érigées. Ces prêts arrivent à échéance entre 2019 et 2024, mais les établissements auxquels ils ont été accordés

peuvent à tout moment, sans pénalité ni bonus, effectuer des remboursements anticipés. À mesure que ces prêts seront entièrement liquidés, les titres de propriété liés aux biens-fonds correspondants sont transférés de la SOHL à l'université ou au collège concerné.

RESPONSABILITÉ CONTINUE POUR L'ANCIEN PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS SOCIAUX

La SOHL est chargée de traiter de toute question juridique concernant l'ancien portefeuille de logements sociaux, et notamment de tout litige d'ordre environnemental (en matière de contamination) qui pourrait en découler, conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection de l'environnement*. Si des problèmes environnementaux se présentaient et qu'il était confirmé qu'ils existaient au moment du transfert du portefeuille de logements sociaux aux municipalités gestionnaires de services, la SOHL serait tenue de prendre toutes les mesures jugées nécessaires par le ministère de l'Environnement pour corriger lesdits problèmes. Les incidents de cette nature devraient être plutôt rares.

Jusqu'à ce jour, cinq situations ont été mises en lumière qui pourraient engager la responsabilité de la SOHL, dont deux ont fait l'objet de réclamations officielles reçues et réglées par la Société (Thunder Bay et Minaki). Les réclamations en cours à l'heure actuelle sont au nombre de quatre, dont deux ont été présentées en 2009, avant le 31 mars (région de York et comté de Dufferin).

En 2008, la SOHL a reçu trois nouvelles demandes de prise en charge des frais de décontamination d'anciens biens-fonds lui ayant appartenu situés à Minaki, Thunder Bay et Newmarket. Les demandes relatives à Minaki et Thunder Bay ont été réglées.

Présentement, la SOHL a connaissance de sept emplacements contaminés que son personnel continue de surveiller, quatre dans la région du Centre, un dans la région du Sud, un dans celle du Nord et un dans l'Est de la province, dont quatre sont inertes et trois actifs.

La Société travaille à la mise au point d'un plan de cession visant à transférer aux municipalités appropriées le titre de propriété de parcelles enregistrées à son nom qui soit servent d'accès à des routes ou chemins, soit constituent d'étroites bandes de terre adjacentes à des biens-fonds municipaux. Le transfert de ses propriétés à Sarnia a été mené à bien durant l'exercice 2008.

Le Programme de bourses Albert Rose

En 2008, 931 bourses ont été décernées à des personnes résidant dans des logements à loyer indexé sur le revenu qui étudiaient à temps plein ou à temps partiel, et le montant de ces bourses s'est élevé à 1 300 $ pour les premières et à 440 $ pour les secondes.

Créé en 1984, le Programme de bourses Albert Rose offre une aide financière aux locataires de logements sociaux en Ontario afin de leur permettre de faire des études ou de suivre une formation. Ces bourses peuvent atteindre 3 000 $ pour le financement d'études à temps plein et 1 000 $ pour le financement d'études à temps partiel. Cette année, ce programme de bourses a été doté de 1,15 million de dollars par le ministère des Affaires municipales et du Logement, à quoi ce sont ajoutés 30 000 $ qui lui ont été légués dans le cadre d'une succession ontarienne. Le comté de Dufferin a par ailleurs contribué 250 $ additionnels par bourse attribuée à chaque étudiante ou étudiant résidant sur son territoire. Les montants affectés à des bourses qui n'ont pas été distribués, le cas échéant, parce que leurs récipiendaires initiaux ont abandonné leurs études ou leur formation, ont été redistribués aux autres bénéficiaires du programme.

NATURE DES ACTIVITÉS

Aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social,* la Société a transféré, sans contrepartie, la propriété des logements sociaux aux sociétés locales de logement (SLL), qui sont administrées par les gestionnaires des services sociaux. La Société a conservé ses investissements dans les logements pour étudiants et certains autres biens, ainsi que la responsabilité de l'administration des dettes de la Société, du Fonds pour les logements à but non lucratif et du passif éventuel. Le ministère des Affaires municipales et du Logement accorde des subventions à la Société pour assumer les paiements du service de la dette et d'autres dépenses.

1. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Ces états financiers ont été établis selon des principes comptables généralement reconnus au Canada. Les principales conventions comptables suivies par la Société sont résumées ci-dessous :

i. Recettes

Les subventions de la province sont comptabilisées comme des recettes, et les recettes sont reconnues lorsque des dépenses connexes sont engagées.

ii. Instruments financiers

Les instruments financiers de la Société sont classés dans l'une des cinq catégories suivantes : détenus à des fins de transaction, détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances, disponibles à la vente ou autres passifs financiers. Le classement et la méthode d'évaluation adoptés pour les instruments financiers de la Société – y compris les montants détenus dans le Fonds pour les logements à but non lucratif – sont les suivants :

- L'argent est classé comme instrument détenu à des fins de transaction et est évalué à la juste valeur.
- Les intérêts courus des universités et des collèges, les montants dus de la province de l'Ontario et les intérêts à recevoir (Fonds pour les logements à but non lucratif, voir la note 3) sont classés comme prêts et créances et sont évalués au coût, qui, en raison des échéances à court terme, s'approche de leur juste valeur.
- Les investissements immobiliers, les prêts à la province de l'Ontario (Fonds pour les logements à but non lucratif, voir la note 3) et les hypothèques à des universités et collèges (Fonds pour les logements à but non lucratif, voir la note 3) sont classés comme prêts et créances et sont évalués au coût après amortissement. Leur juste valeur est indiquée à la note 9.
- Les comptes créditeurs, les charges à payer et les intérêts à payer (Fonds pour les logements à but non lucratif, voir la note 3) sont classés comme autres passifs financiers et sont évalués au coût, qui, en raison des échéances à court terme, s'approche de leur juste valeur.

- Le passif à long terme, composé des prêts remboursables à la province de l'Ontario et des débentures de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (note 4), ainsi que les débentures au titre du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada (Fonds pour les logements à but non lucratif, voir la note 3), sont classés comme autres passifs financiers et sont évalués au coût après amortissement. Leur juste valeur est indiquée à la note 9.

iii. Déficit accumulé

Le déficit accumulé résultant du transfert sans contrepartie de propriétés aux SLL sera réduit chaque année d'un montant égal à la portion de la subvention de la province nécessaire pour payer le remboursement du principal de la dette à long terme de la Société.

iv. État de l'évolution de la situation financière

Un état de l'évolution de la situation financière n'a pas été inclus dans les présents états financiers, car les renseignements que fournirait cet état se dégagent facilement des autres états financiers et des notes afférentes.

v. Changements relatifs aux renseignements à fournir concernant le capital

Le chapitre 1535 du *Manuel de l'Institut canadien des Comptables agréés* (l'ICCA), intitulé « Informations à fournir concernant le capital » énonce des dispositions exigeant de la Société qu'elle divulgue les renseignements quant à ses objectifs, à ses politiques et au processus en matière de gestion du capital, et qu'elle réponde à toute exigence d'un agent concernant le capital. Cette norme, appliquée à tous les exercices financiers débutant le 1er avril 2008 ou à une date ultérieure, n'a eu aucun effet sur les résultats des activités de la Société ni sur sa situation financière. Les renseignements qui doivent désormais être communiqués sont indiqués à la note 10.

2. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Voici les investissements immobiliers de la Société :

	31 mars 2009 $	31 mars 2008 $
	(en milliers de dollars)	
(a) Logements pour étudiants	18 232	19 315
(b) Logements provinciaux	902	957
	19 134	20 272

(a) Logements pour étudiants

Cet investissement représente des fonds avancés à des universités et collèges pour payer les coûts de construction liés à des projets de logements pour étudiants. Chaque avance est associée à une créance à long terme particulière de la Société, et chaque établissement scolaire verse à celle-ci des paiements semestriels équivalant aux versements sur la dette à long terme correspondante de la Société. Une fois la dette intégralement remboursée, le titre des biens sera transféré aux établissements respectifs.

	31 mars 2009 $	31 mars 2008 $
	(en milliers de dollars)	
Coût initial	35 115	35 115
Moins : remboursements de capital cumulés	16 883	15 800
	18 232	19 315

(b) Logements provinciaux

Tous les biens immeubles ont été transférés aux SLL municipales, sauf un immeuble d'habitation pour lequel certaines questions juridiques n'ont pas été réglées. L'avance consentie pour payer le coût de cet immeuble est associée à une créance à long terme particulière de la Société, et celle-ci reçoit de la province une subvention égale au versement annuel sur sa dette à long terme correspondante.

	31 mars 2009 $	31 mars 2008 $
	(en milliers de dollars)	
Coût initial	1 262	1 262
Moins : remboursements de capital cumulés	360	305
	902	957

3. FONDS POUR LES LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF

La province de l'Ontario a autorisé la Société à emprunter des fonds du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada (RPC), puis de prêter ces fonds sous forme d'hypothèques à des sociétés de logement à but non lucratif ainsi qu'à des universités et collèges afin qu'ils construisent, achètent ou louent des logements. Les

fonds du RPC ont été empruntés de 1989 à 1992 et sont remboursables 20 ans après la date d'émission des débentures. L'intérêt est payable deux fois par année à des taux variés basés sur les débentures individuelles; le taux moyen pondéré est de 10,3 %.

La majorité des fonds du RPC ont initialement été prêtés à des sociétés de logement à but non lucratif. Cependant, au cours de la période allant de 1993 à 2000, ces prêts ont été refinancés auprès du secteur privé et, étant donné que les débentures ne pouvaient être remboursées avant leur échéance, les fonds ont été prêtés à la province. Les débentures du RPC ont des prêts en cours correspondants ayant la même date d'échéance, et le Fonds sera liquidé en juillet 2012, lorsque toutes les débentures seront à échéance.

Dates d'échéance des débentures :

Débenture nº	**Montant**	**Date d'échéance**
CP-1	6 000 000 $	4 avril 2009
CP-2	25 000 000 $	5 mai 2009
CP-3	20 000 000 $	2 juin 2009
CP-4	25 000 000 $	7 juillet 2009
CP-5	58 000 000 $	4 août 2009
CP-6	11 907 000 $	8 septembre 2009
CP-7	21 547 000 $	6 octobre 2009
CP-8	118 658 000 $	1er novembre 2009
CP-9	24 327 000 $	4 décembre 2009
CP-10	125 544 000 $	2 mars 2010
CP-11	188 605 000 $	4 avril 2010
CP-12	267 561 000 $	3 mai 2010
CP-13	65 000 000 $	5 juin 2010
CP-14	167 573 000 $	5 juillet 2010
CP-15	8 862 000 $	2 août 2010
CP-16	60 919 000 $	2 novembre 2010
CP-17	35 937 000 $	4 décembre 2010
CP-18	30 000 000 $	9 mai 2011
CP-19	32 000 000 $	6 juin 2011
CP-20	7 000 000 $	5 juin 2012
CP-21	23 900 000 $	10 juillet 2012
	1 323 340 000 $	

Au 31 mars 2009, le Fonds comprenait les éléments suivants :

	31 mars 2009 $	31 mars 2008 $
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Encaisse	1 406	1 400
Prêts à la province de l'Ontario	1 157 212	1 157 212
Hypothèques à des universités et collèges	166 128	166 128
Intérêts à recevoir	44 435	44 771
	1 369 181	1 369 511
Passif et solde du Fonds		
Fonds de placement du Régime de pensions du Canada :		
Versement exigible à court terme	435 983	-
Versement exigible à long terme	887 357	1 323 340
Intérêts à payer	45 803	46 139
Solde du Fonds	38	32
	1 369 181	1 369 511

Les taux d'intérêt sur les hypothèques consenties aux universités et collèges sont identiques à ceux payables sur les débentures correspondantes de la Société. Cependant, les taux d'intérêt sur les prêts à la province traduisent les taux moins élevés en vigueur au moment où ces prêts ont été faits, et par conséquent les paiements d'intérêts ne suffisent pas à assurer le service des débentures. Pour combler l'écart, la Société reçoit une subvention pour la différence des taux d'intérêt du ministère des Affaires municipales et du Logement.

Voici le détail des opérations liées au solde du Fonds :

	Exercice terminé le 31 mars 2009 $	Exercice terminé le 31 mars 2008 $
	(en milliers de dollars)	
Solde – Début de l'exercice	32	21
Intérêts créditeurs sur les prêts, hypothèques, banque	119 095	119 101
Subvention pour la différence des taux d'intérêt du ministère des Affaires municipales et du Logement	16 888	16 888
Intérêts versés sur les débentures du RPC	(135 977)	(135 978)
Solde – Fin de l'exercice	38	32

4. DETTE À LONG TERME

La dette à long terme comprend les éléments suivants :

	31 mars 2009 $	31 mars 2008 $
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	663 577	704 906
Prêts remboursables à la province	78 785	83 928
	742 342	788 834
Moins : versement exigible à court terme	49 374	46 503
	692 968	742 331

La Société a emprunté des fonds auprès de la SCHL et a reçu des fonds d'immobilisation du gouvernement de l'Ontario pour financer des investissements dans des biens immobiliers – maintenant transférés aux SLL. Les fonds d'immobilisation fournis par la province, qui avaient auparavant été inclus dans le surplus d'apports, ont été reclassés comme des prêts remboursables à la province dont le remboursement des intérêts et du capital est versé au ministre des Finances. Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'état des résultats et du déficit accumulé et sont compensés par les subventions provenant du ministère des Affaires municipales et du Logement.

Les intérêts sur la dette due à la SCHL et les prêts remboursables à la province sont payables à des taux variés selon des ententes individuelles – les taux moyens pondérés sont respectivement de 6,6 % et de 7,1 % (tout comme en 2008). Les frais d'intérêts pour l'exercice terminé le 31 mars 2009 s'élevaient à 52,1 millions de dollars (55,5 M$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2008), dont 6,0 millions de dollars (6,3 M$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2008) ont été versés à la province.

Voici le calendrier de remboursement du principal et des intérêts au cours des cinq prochaines années financières :

	Débentures de la SCHL	Prêts remboursables à la province	Total
	(en milliers de dollars)		
2010	89 924	11 167	101 091
2011	89 202	10 949	101 151
2012	88 033	10 766	98 799
2013	87 820	10 700	98 520
2014	86 732	10 482	97 214

5. PASSIF ÉVENTUEL

a) La Société avait par le passé conclu des accords d'assurance-prêt avec la SCHL concernant des prêts hypothécaires pour des ensembles financés aux termes de divers programmes de logement à but non lucratif financés par la province et administrés par le ministère. Aux termes de ces accords, la SCHL a assuré les prêts hypothécaires faits par des prêteurs autorisés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* en vue de l'achat, de l'amélioration, de la construction ou de la modification de logements. Même si l'assurance est fournie par la SCHL, la Société est responsable des coûts nets, y compris du passif environnemental, découlant du défaut de paiement d'un prêt pour les ensembles financés par la province. Le ministère des Affaires municipales et du Logement rembourse tous les coûts engagés par la Société. Au 31 mars 2009, les prêts hypothécaires impayés totalisaient 4,3 milliards de dollars (4,4 milliards de dollars en 2008) pour les ensembles financés par la province. À ce jour, il n'y a eu aucune demande d'indemnité pour défaut de paiement relativement aux prêts hypothécaires assurés.

b) Aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, la Société a maintenu la responsabilité de nettoyer les sites contaminés faisant partie de l'ancien portefeuille de logements sociaux. Le coût de toute restauration nécessaire est inconnu. Regent Park, qui appartenait à la Société, fait l'objet d'un réaménagement par la Toronto Community Housing Corporation (TCHC). Bien que le coût total de l'éventuelle restauration ne soit pas encore connu, le

ministère des Affaires municipales et du Logement remboursera la Société pour les dépenses qu'elle a engagées. Le montant total des dépenses effectuées pour la restauration du site au 31 mars 2009 est de 1 928 000 $ (1 717 000 $ en 2008). Au 31 mars 2009, la Société avait deux créances impayées : les sommes engagées dans le projet pluriannuel de Regent Park et dans un autre projet situé dans la région de York. Regent Park, ancienne propriété de la Société, est actuellement réaménagé par la Toronto Community Housing Corporation (TCHC). D'après le plan de réaménagement préparé par la TCHC, le réaménagement de Regent Park devrait durer de 12 à 15 ans, et des mesures de réparation des dommages causés à l'environnement pourraient s'avérer nécessaires à chaque étape des travaux. En 2009-2010, la Société pourra consacrer jusqu'à 1 500 000 $ à de telles mesures.

6. Programme de bourses

Le programme de bourses Albert Rose est principalement financé par la province, mais pourrait aussi recevoir des fonds supplémentaires des gestionnaires des services municipaux et d'autres sources. Le programme offre une aide financière aux locataires de logements à loyer indexé sur le revenu en Ontario qui souhaitent entreprendre des études postsecondaires.

7. Excédent des recettes par rapport aux dépenses

Les subventions de la province comprennent des montants destinés à couvrir les versements sur les intérêts et le principal de la dette à long terme de la Société. Les intérêts sont inclus dans les dépenses de la Société, et l'excédent des recettes par rapport aux dépenses représente les versements sur le principal.

8. Opérations entre parties liées

La Société est administrée par la province de l'Ontario, et par conséquent, est liée aux autres organismes administrés par le gouvernement provincial ou influencés de façon importante par ce dernier. Il y a deux types d'opérations entre parties liées :

Prêts aux collèges de l'Ontario (en milliers de dollars)

En date du 31 mars 2009, le solde dû des collèges concernant les prêts associés aux logements pour étudiants (note 2) était de 939 $ (977 $ en 2008) et les hypothèques du Fonds pour les logements à but non lucratif (note 3) étaient de 28 333 $ (28 333 $ en 2008). Le total des intérêts ainsi que les paiements de capital reçus des collèges pour les deux programmes étaient de 2 751 $ (2 751 $ en 2008).

Dépenses administratives

Le ministère des Affaires municipales et du Logement a fourni des services administratifs à la Société, sans frais. La Société n'a aucune masse salariale étant donné que tous les membres de son personnel sont des employés du ministère, qui leur verse leur salaire.

9. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

L'Institut canadien des comptables agréés (ICCA) a ajouté à son *Manuel* deux nouveaux chapitres, dont les dispositions s'appliquent aux exercices financiers débutant le 1er octobre 2007 ou à une date ultérieure : le chapitre 3862, « Instruments financiers – informations à fournir », et le chapitre 3863, « Instruments financiers – Présentation ». Pour un grand nombre d'organisations, ces deux chapitres remplacent le chapitre 3861, intitulé « Instruments financiers – informations à fournir et présentation ». Leurs dispositions exigent la présentation d'un plus grand volume d'information, notamment des renseignements concernant l'évaluation des risques et les procédures de gestion des risques, ainsi que des analyses de sensibilité pour chaque type de risque. Toutefois, aux entreprises qui n'ont pas l'obligation publique de rendre des comptes, l'ICCA laisse le choix de continuer d'appliquer les dispositions du chapitre 3861. La Société s'est prévalue de cette option. Ainsi, les renseignements sur les instruments financiers de la Société et sur les risques afférents se présentent comme suit.

La Société ne court pas de risques importants quant au crédit, puisque la plus grande partie des montants classés comme prêts exigibles et comptes débiteurs doivent être remboursés par le gouvernement de l'Ontario ou par des universités et collèges financés par les fonds publics.

La valeur comptable des instruments financiers à court terme est établie par une approximation de leur juste valeur. Quant aux instruments financiers à long terme, il s'agit d'investissements immobiliers (note 2), de sommes empruntées au gouvernement provincial, de débentures remboursables à la SCHL (note 4) et du Fonds pour les logements à but non lucratif, constitué de débentures du Fonds de placement au titre du Régime de pensions du Canada (RPC). Les justes valeurs des investissements immobiliers, des débentures de la SCHL et des débentures du RPC (Fonds pour les logements à but non lucratif) sont estimées en fonction des futures entrées et sorties d'argent associées à chaque instrument financier, dont la valeur est actualisée selon un taux d'intérêt établi à la valeur marchande au 31 mars 2009 pour des titres d'emprunt présentant des caractéristiques similaires. Ces estimations, de nature subjective, ont été calculées en tenant compte d'impondérables et d'autres points laissant une grande place au jugement personnel, et ne peuvent donc être évalués avec exactitude. Tout changement aux hypothèses modifierait considérablement le calcul estimatif. Par conséquent, les justes valeurs estimées ne sont pas nécessairement représentatives de la valeur marchande réelle de ces instruments financiers.

En date du 31 mars 2009, la juste valeur estimée des investissements immobiliers (note 2) était à peu près égale à leur valeur comptable de 19,1 millions de dollars; celle

des débentures au titre de la SCHL (note 4) dépassait de 132 millions de dollars (134 M$ en 2008) leur valeur comptable globale; et la juste valeur des débentures du Fonds pour les logements à but non lucratif au titre du RPC (note 3) excédait de 192 millions de dollars (238 M$ en 2008) leur valeur comptable globale. La Société étant administrée par le gouvernement provincial, la juste valeur des prêts à la province (1 157 M$ au 31 mars 2009, voir la note 3) et des prêts remboursables à la province (78,8 M$ au 31 mars 2009, voir la note 4) n'a pas été calculée.

10. Renseignements à fournir concernant le capital

La Société considère que son capital est constitué d'argent liquide. En matière de gestion du capital, les objectifs de la Société consistent à s'assurer d'avoir suffisamment de liquidités en main pour rembourser ses dettes et pourvoir à ses dépenses. À cet égard, le ministère des Affaires municipales et du Logement veille à ce que la Société remplisse ses objectifs en lui versant des subventions suffisantes et en lui fournissant des services administratifs sans frais.

Les sommes que la Société investit dans des propriétés ou qu'elle prête pour des logements sans but lucratif correspondent chacune à des créances particulières qu'elle doit rembourser.

Ainsi, c'est avec les montants des paiements sur le principal et sur les intérêts des sommes qu'elle prête ou qu'elle investit que la Société assure le service des dettes correspondantes.

Au 31 mars 2009, la Société avait rempli ses objectifs en ce qui concerne le capital. Elle ne sera donc assujettie à aucune exigence imposée à cet égard par un agent externe.